

Stadt Emmerich am Rhein

Bebauungsplan EL 16/1 - Klosterstraße - 1. Änderung

Vorentwurf



Planzeichenerklärung			
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)			
SO Sonstiges Sondergebiet	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		
Zweckbestimmung: Großräumiger Einzelhandel			
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
0,8	Grundflächenzahl	als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse	als Höchstmaß	
EFH min.	Erdgeschossfußbodenhöhe	als Mindestmaß	
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
	Baugrenze		
Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
	Ein- und Ausfahrtbereich		
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)			
	Erhalt: Baum		
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)			
	St	Flächen für Stellplätze	
Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)			
	Lärmschutzwand: Höhe siehe Plan		
Sonstige Planzeichen			
	Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)		

Nachrichtliche Übernahme gemäß §9 (6) BauGB

Risikogebiet (HQ100) außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude lt. Kataster x 22,34 Höhenlage ü. NNH (Bestand)

Bestehende Flurstücksgrenze Baum (Bestand)

Bestehende Flurstücksnummer 277

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Innerhalb des Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" sind Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit maximal 1.005 m² Verkaufsfläche zulässig, die auf mindestens 90 % der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Kernsortimente gemäß nachfolgender Emmericher Sortimentsliste anbieten:

- Schnitt-(Blumen)
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Reformwaren (ohne Getränke)
- Getränke
- Parfümerieartikel, Drogeriewaren und Kosmetika (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
- Zeitungen, Zeitschriften

Zentrenrelevante Randsortimente gemäß nachfolgender Sortimentsliste sind auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Briefmarken und Münzen
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Glas/Porzellen/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat-/Haushaltswaren
- Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz)
- Kindervagen
- Kurzwaren, Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Neue Medien/Unterhaltungselektronik (inkl. Tonträger)
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastlerbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sportartikel (inkl. Sportbekleidung und Sportgroßgeräten, ohne Reitsportartikel)
- Teppiche
- Uhren, Schmuck
- Waffen/Jagdbedarf/Angeln
- Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)
Im Plangebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,95 überschritten werden.

2.2 Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (müNNH).
Die Oberkanten der Fertigfußböden im Erdgeschoss (OK FFEG) dürfen die Höhe 18,70 müNNH nicht unterschreiten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die auf der Grenze zum Grundstück Klosterstraße 24 bestehende 3 m hohe Schall- und Sichtschutzwand sowie die auf der Grenze zum Grundstück Klosterstraße 18/18 bestehende 2 m hohe Schall- und Sichtschutzwand sind zu erhalten und bei Abgang gemäß dem in der Planzeichnung festgesetzten Verlauf in schallsorbierender Weise erneut zu errichten.

Hinweise

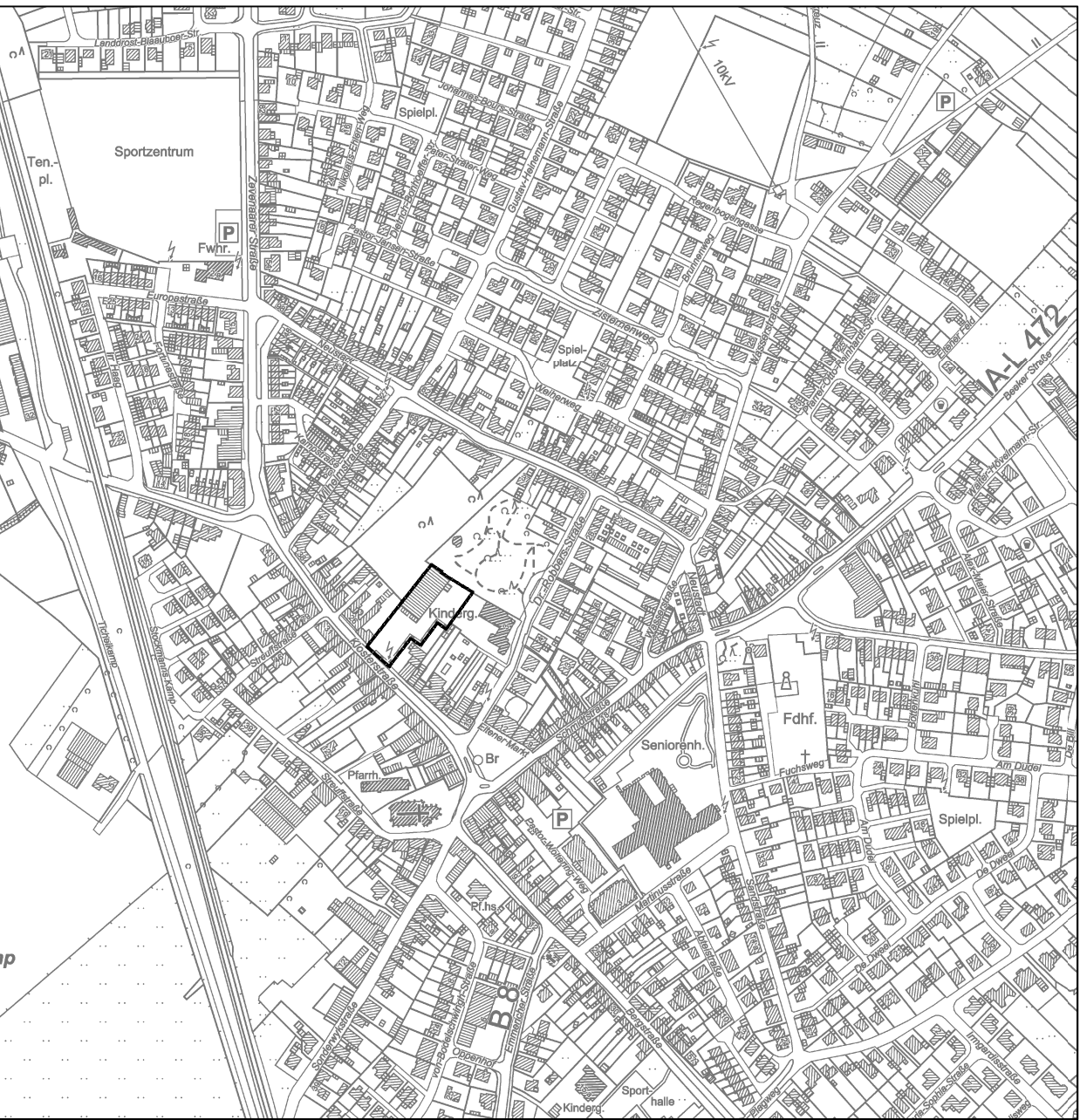
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emmerich am Rhein (Untere Denkmalbehörde) oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz NRW). Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder das Ordnungsamt der Stadt Emmerich am Rhein unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Das Gutachten "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für die Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zur 1. Änderung des Bebauungsplans EL 16/1 „Klosterstraße“ (Umbau und Erweiterung des Netto-Marktes Klosterstraße 20, Emmerich am Rhein der Seeling + Kappert GbR, Weeze, Juni 2023 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes. Folgende Maßnahmen sind einzuhalten:

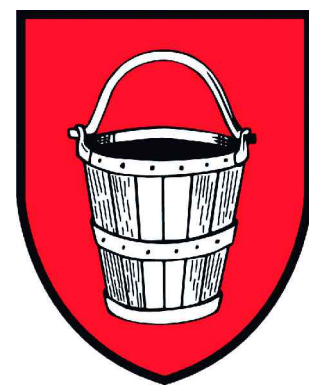
V1: zeitliche Einschränkung bei Baumschnittarbeiten
Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Vögel bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Baumschnittarbeiten außerhalb der Brutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, so ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (OBB) durch eine Fachperson eine erneute Kontrolle des Plangebietes auf Brutvögel durchzuführen, um die Zerstörung von Nestern oder die Tötung von Jungvögeln auszuschließen.

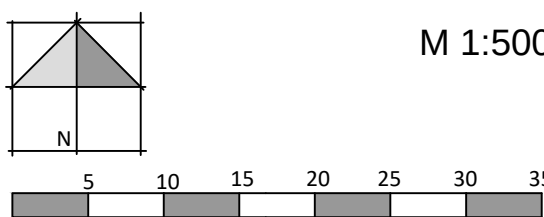
V2: Vorgaben zur Entfernung von Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Die Entfernung der Dacheindeckung oder der Fassadenverkleidung ist per Hand durchzuführen, um potenziell dort sich aufhaltenden Fledermäusen die eigenständige Flucht zu ermöglichen.

Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungsfassung



 **Stadt Emmerich am Rhein**
Bebauungsplan EL 16/1
- Klosterstraße -
1. Änderung
Gemarkung Elten, Flur 16

Bearbeitet:	Hardt/Bertram	Stand:	06/2023
 M 1:500		 StadtUmBau StadtUmBau GmbH Basilikastraße 10 Wallfahrtsstadt D - 47623 Kevelaer T. +49 (0)2832 / 97 29 00 F. +49 (0)2832 / 97 29 00 info@stadtumbau-gmbh.de www.stadtumbau-gmbh.de	

Verfahrensvermerke		
Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. EL 16/1 - Klosterstraße -.	Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. EL 16/1, 1. Änderung..	Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein stimmte am diesem Bebauungsplanentwurf mit Entwurfsbegründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch.
Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,
Bürgermeister	Bürgermeister Ratsmitglied	Bürgermeister Ratsmitglied
Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom zum Bebauungsplan Nr. EL 16/1 wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom zum Bebauungsplan Nr. EL 16/1, 1. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,
Bürgermeister	Bürgermeister Ratsmitglied	Bürgermeister Ratsmitglied
Diese Planunterlage wurde auf der Grundlage der Daten der automatisierten Liegenschaftskarte erstellt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. (Stand.....)	Der für die Bauleitplanung zuständige Fachausschuss des Rates der Stadt Emmerich am Rhein beschloss am gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. EL 16/1, 1. Änderung.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch i. V. m. den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am vom Rat der Stadt Emmerich am Rhein als Satzung und die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung beschlossen worden.
Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,
ObVI	Bürgermeister Ratsmitglied	Bürgermeister Ratsmitglied
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Der Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch vom zum Bebauungsplan Nr. EL 16/1, 1. Änderung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches hingewiesen.
Emmerich am Rhein,	Emmerich am Rhein,	Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. EL 16/1, 1. Änderung, in Kraft.
ObVI	Bürgermeister Ratsmitglied	Emmerich am Rhein,
	Bürgermeister	Bürgermeister